

OTSUS

Viimsi

25. juuni 2025 nr 21

Lubja külas, Kallaku ja Serva katastriüksuste detailplaneeringu osaline kehtestamine ja osalisel planeeringualal detailplaneeringu koostamise lõpetamine

I Asjaolud ja senine menetluskäik

Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 92 algatati detailplaneering Lubja külas, Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu katastriüksustel, eesmärgiga muuta planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (edaspidi mandriosa üldplaneering) kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast ja osaliselt tootmismaast väikeelamute jaoks ja osaliselt kaitsealuseks jaoks ning planeerida naabermaaüksustel asuvate hoonestatud aladega kooskõlas olev terviklik väikeelamukvartal. Detailplaneeringu algatamise kohta avaldati teave valla kodulehel ja 28.10.2006 ajalehes Viimsi Teataja.

Viimsi Vallavalitsuse 30.09.2009 kirjaga nr 10-7/2898 esitati detailplaneering kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse (edaspidi PlanS v.r) § 17 lg 3 p 2 alusel Harju maavanemale riigiasutustega kooskõlastuste määramiseks. Vald oli selleks ajaks detailplaneeringu kooskõlastanud Tallinna Tervisekaitsetalitusega ja Põhja-Eesti Päästkeskusega. Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks ka Harju Maaparandusbüroole, kuid viimane loobus detailplaneeringu kooskõlastamisest, sest planeeringualal puudusid maaparandussüsteemid. Täiendavalt küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, kes palus selgitada keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust. Harju maavanem 03.11.2009 kirjaga nr 2.1-13/5527 (registreeritud valla dokumendiregistris 05.11.2009 numbriga 10-7/2898-1) ei pidanud vajalikuks määrata detailplaneeringu kooskõlamise vajadust teiste riigiasutustega, kuid palus vallal kaaluda KSH vajadust.

PlanS v.r § 16 lg 3 alusel korraldati 25.01.2011 detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustav avalik arutelu. Arutelu toimumise kohta avaldati teated ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (14.01.2011) ja „Harju Elu“ (14.01.2011), lisaks avaldati teave valla kodulehel. Puudutatud isikutele (PlanS v.r § 16 lg 4 kohane mõiste) edastati teave avaliku arutelu toimumise kohta Viimsi Vallavalitsuse 11.01.2011 kirjaga nr 10-10/103.

Viimsi Vallavalitsuse 28.01.2011 korraldusega nr 58 (edaspidi KSH algatamise korraldus) algatati KSH koostamine Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu katastriüksuste detailplaneeringule.

19.07.2013 koostas ELLE OÜ töö nr 13/PA/37 „Pärtlepõllu maaüksuse (osalise) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamine“, milles järelitati, et kuna detailplaneeringu lahendusse on integreeritud tasakaalustatud arengu põhimõtteid, siis ei ole detailplaneeringuga

kaasnev negatiivne mõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes eeldatavalt oluline ja KSH vajadus eksperdi arvamusel puudub. Ekspert selgitas, et KSH-st saadav informatsioon ei annaks otsustajale olulist lisateavet, mida ei ole aruandes või mõnes teises seotud dokumendis toodud. Kuivõrd Keskkonnaministeerium, Sotsiaalministeerium ja Kultuuriministeerium asusid samuti seisukohale, et KSH koostamine detailplaneeringule ei ole vajalik, tunnistas Viimsi Vallavalitsus 8.10.2013 korraldusega nr 1144 KSH algamise korralduse kehtetuks.

Pärast detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avaliku arutelu toimumist Kallaku ja Serva katastriüksuste osas detailplaneeringu koostamine peatus ja detailplaneeringu koostamist jätkati sel ajal üksnes Pärtlepõllu katastriüksuse osas. Pärtlepõllu katastriüksuse detailplaneering kehtestati samuti kahes osas (Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsus nr 42 ühiskondlike hoonete maa krundi osas ja Viimsi Vallavolikogu 21.05.2019 otsus nr 37 ülejäänud planeeringuala osas).

Kallaku ja Serva katastriüksuste detailplaneeringu koostamist jätkati 2018. aastal. 5.02.2018 korraldati detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks uus avalik arutelu. Sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (26.01.2018) ja Harju Elu“ (26.01.2018), puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 23.01.2018 kirjaga nr 10-10/525.

Viimsi Vallavolikogu 19.06.2018 otsusega nr 54 pikendati detailplaneeringu koostamise lõpule viimise tähtaega kuni 30.06.2019.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala katastriüksuste omanikega ja tehnovõrkude valdajatega, detailplaneeringule koostati müramõõtmised („Tööstusala tegevusest põhjustatud helirõhutasemete mõõtmised“, AS Akukon töö nr 190348, 15.03.2019). Detailplaneeringu kooskõlastasid Terviseamet (14.05.2019 kiri nr 9.3-1/19/611-4) ja Päästeamet (02.04.2019 digiallkiri). Keskkonnaamet 05.02.2019 kirjaga nr 6-2/19/1228-2 loobus puuduva õigusliku aluse tõttu detailplaneeringu kooskõlastamisest, kuivõrd planeeritava alal ei asu riikliku kaitse alla võetud maa-ala ega üksikobjekti ega tehta ka detailplaneeringuga ettepanekut selle kaitse alla võtmiseks.

13.06.2019 omandas Kallaku ja Serva katastriüksused Kallaku Arendus OÜ (edaspidi huvitatud isik) ning samal kuupäeval sõlmiti Tallinna notar Liivi Laose notaribüroos huvitatud isikuga ka haldusleping planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 131 sätestatud valla kohustuste huvitatud isikule üleandmise, teekruntide vallale tasuta võõrandamise ja detailplaneeringu kohase krundi pos 2 isikliku kasutusõigusega koormamise (kraavi servituut) kohta.

Viimsi Vallavolikogu 18.06.2019 otsusega nr 48 pikendati detailplaneeringu koostamise lõpule viimise tähtaega kuni 30.06.2020.

Viimsi Vallavolikogu 18.06.2019 otsusega nr 51 võeti detailplaneering vastu ja esitati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 29.07.2019 – 28.08.2019. Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.06.2019) ja „Harju Elu“ (11.06.2019), Viimsi Vallavalitsuse 28.06.2019 kirjaga nr 10-10/2857 edastati puudutatud isikutele teave detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekus detailplaneeringu kohta kolm kirjalikku vastuväidet („vastuväide“ on PlanS v.r § 20 lg 1 kohane mõiste, kiri on registreeritud valla dokumendiregistris 28.08.2019 ja 29.08.2019 numbritega 10-10/2857-1, 10-10/2857-2 ja 10-10/2857-3). Vald edastas 30.12.2019 kirjadega nr 10-10/2857-4, nr 10-10/2857-5 ja nr

10-10/2857-6 vastuväidete esitajatele oma põhjendatud seisukohad ning teatas detailplaneeringu tulemuste avaliku arutelu toimumise aja ja koha.

13.01.2020 toimus detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.12.2019) ja „Harju Elu“ (20.12.2019). Puudutatud isikutele edastati informatsioon Viimsi Vallavalitsuse 23.12.2019 kirjaga nr 10-10/5974.

27.01.2020 e-kirjaga edastasid detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikud kompromisettepanekud, millega arvestamise korral on nad nõus loobuma oma vastuväidetest Kallaku ja Serva detailplaneeringule.

Vallavalitsuse 05.02.2020 planeerimiskomisjon andis seisukoha kompromisettepanekutega arvestamise kohta, neist enamusega komisjon nõustus, kuid ei nõustunud arvestama peamise ettepanekuga, millega oleks kaotatud detailplaneeringu kohane teekrunt pos 8 ja sellest tulenev kergliiklusteede võrgustiku sidusus.

14.05.2020 e-kirjaga edastati detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikutele vallavalitsuse 05.02.2020 planeerimiskomisjoni seisukohad kompromisettepanekutega arvestamise kohta ja protokollil alusel korrigeeritud detailplaneeringu ning paluti vastuväidete esitajatel anda vallale teada oma seisukoht detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetest loobumise kohta.

27.05.2020 saabusid kõigilt vastuväidete esitajatelt e-kirjad, kus teatati, et ei nõustu loobuma ühestki detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud vastuväitest, seejuures ka nendest vastuväidetest, millega detailplaneeringu koostamisel arvestati.

PlanS v.r § 23 ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhSRS) § 1 lg 1 alusel esitas vald detailplaneeringu Viimsi Vallavalitsuse 17.07.2020 kirjaga nr 10-10/3950 valdkonna eest vastutavale ministrile (edaspidi minister) heakskiidu andmiseks.

Viimsi Vallavolikogu 25.08.2020 otsusega nr 46 pikendati detailplaneeringu koostamise lõpule viimise tähtaega kuni 30.06.2021.

Ministri 28.09.2020 kirjaga nr 14-11/5162-2 (registreeritud valla dokumendiregistris 29.09.2020 numbriga 10-10/3950-1) paluti detailplaneeringu materjale täpsustada, sealhulgas teatati, et detailplaneeringu menetluse edasise jätkamise, sh lahendusega vastuväidetele seisukoha andmise ja planeeringule heakskiidu andmise võimalikkuse üle vastavalt PlanS v.r §-is 23 sätestatud korrale saab otsustada pärast kirjas esitatud märkusega arvestamist ning planeeringudokumentatsiooni täiendamist.

Viimsi Vallavalitsuse 31.03.2021 kirjaga nr 10-10/3950-2 edastati ministrile täiendatud detailplaneering ning paluti jätkata järelevalvemenetlust. Minister palus 06.05.2021 kirjaga nr 14-11/2560-2 (registreeritud valla dokumendiregistris samal kuupäeval numbriga 10-10/3950-3) veelkord detailplaneeringu materjale täiendada.

Viimsi Vallavolikogu 17.08.2021 otsusega nr 41 pikendati detailplaneeringu koostamise lõpule viimise tähtaega kuni 30.06.2022. Viimsi Vallavalitsuse 08.10.2021 kirjaga nr 10-10/3950-4 edastati ministrile täiendatud detailplaneering ning paluti jätkata järelevalvemenetlust.

Minister teatas 14.10.2021 kirjaga nr 14-11/2560-4 (registreeritud valla dokumendiregistris samal kuupäeval numbriga 10-10/3950-5), et korraldab 01.11.2021 detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete ärakuulamise.

19.11.2021 kirjaga nr 14-11/2560-5 (registreeritud valla dokumendiregistris samal kuupäeval numbriga 10-10/3950-6) palus minister veelkord detailplaneeringu materjale täiendada ning koostada KSH eelhindang Kallaku ja Serva katastriüksuste kohta, sest kuigi ELLE OÜ 19.07.2013 töö nr 13/PA/37 pealkirjas olid nimetatud ka Kallaku ja Serva katastriüksused, ei käsitletud neid viidatud töös sisuliselt.

ELLE OÜ koostas 17.12.2021 töö nr 21KT88 „Kallaku ja Serva kinnistute (Lubja küla, Viimsi vald) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamine“, mis esitati Keskkonnaametile seisukohavõtuks. Keskkonnaamet 10.05.2022 kirjaga nr 6-5/22/7079-2 (registreeritud valla dokumendiregistris samal kuupäeval numbriga 15-3/1781-1) asus seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik ning et keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lg 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Viimsi Vallavolikogu võttis 13.12.2022 istungil vastu otsuse nr 44 KSH algatamata jätmise kohta Kallaku ja Serva katastriüksuste detailplaneeringule, kuid viidatud otsuse eelnõu arutamise käigus tekkis volikogu komisjonidel küsimus, kas üldplaneeringut muutva Kallaku ja Serva maaüksuste detailplaneeringu koostamise jätkamine üldse on käesoleval ajal põhjendatud. Viimsi Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 11.01.2023 koosolekul tekkis mitmeid küsimusi detailplaneeringu jätkamise põhjendatuse kohta ennekõike veeressursi puuduse kontekstis, aga ka looduskaitsest aspektist vaadatuna, kuivõrd planeeringuala asub üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (edaspidi rohevõrgustiku teemaplaneering) kohasel puhveralal, kuhu soovitakse planeerida uusi elamuid. Komisjon otsustas ära oodata veeressursi analüüsi tulemused, et seejärel teemat komisjonis uuesti arutada.

Detailplaneering esitati Viimsi Vallavalitsuse 28.03.2024 kirjaga nr 10-10/1517 ministrile järelevalvemenetluse jätkamiseks ja heakskiidu andmiseks detailplaneeringu osaliseks kehtestamiseks kruntidel pos 5 ja pos 6. Vald oli huvitatud isikuga jõudnud kokkuleppele, et detailplaneering kehtestatakse esialgu vaid planeeritava ärikrundi ja teekrundi osas ning ülejäänud planeeringualal jätkatakse detailplaneeringu koostamist, kusjuures planeeringulahendust muudetakse selliselt, et elamukrunte ei planeerita.

Minister tegi 05.06.2024 kirjaga nr 14-3/1677-2 (registreeritud valla dokumendiregistris samal kuupäeval numbriga 10-10/1517-1) ettepaneku kaaluda detailplaneeringu heakskiiduks esitamiseks variante, sh kas anda planeeritava ruumi terviklahendus (pos 3 planeeritavast elamumaast ärimaaks) ning positsioonid 1, 2, 4, 7 ja 8 jääksid haljasalaks või lõpetada planeeringu menetlus positsioonidel 1, 2, 4, 7 ja 8 ning esitada vastavalt vormistatud detailplaneering heakskiidu saamiseks. Minister märkis, et esitatud märkuste arvestamise järgselt saab ta otsustada detailplaneeringu menetluse edasise jätkamise, sh planeeringule heakskiidu andmise võimalikkuse üle vastavalt PlanS v.r § 23 sätestatud korrale.

Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 12.06.2024 koosolekul vaadati läbi ministri ettepanek ning komisjon pakkus huvitatud isikule edasiseks tegevuseks kaks varianti: 1) juhul, kui soovitakse muuta pos 3 planeeritavast elamumaast ärimaaks, tuleb detailplaneeringu lahendust korrigeerida nii, et pos 3 ja 5 on kavandatud ärimaaks, pos 6 jääb teeks ning pos 1, 2, 4, 7 ja 8 näidatakse rohealana. Sellisel juhul tuleb detailplaneering uuesti kooskõlastada Päästeametiga ja Terviseametiga ning uuesti vastu võtta ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek, sest elamumaast ärimaa kavandamisel oleks tegu detailplaneeringu põhilahenduse muutmisega. 2) juhul, kui huvitatud isik edasist menetlust ei soovi, tuleb detailplaneeringule heakskiidu

saamiseks esitada korrigeeritud detailplaneeringu materjalid ning näidata positsioonidel 1, 2, 3, 4, 7 ja 8 detailplaneering lõpetatavana.

24.07.2024 e-kirjaga edastati huvitatud isikule planeerimiskomisjoni protokolliline seisukoht ja paluti huvitatud isikul teatada, kumba varianti ta eelistab. Huvitatud isik kirjalikku vastust ei andnud, kuid tegi ettepaneku arutada detailplaneeringu koostamise jätkamise küsimust kohtumisel. Kohtumine toimus 22.08.2024 vallamajas.

Ministri ettepanekud vaadati läbi volikogu keskkonna- ja heakorrakomisjoni 06.08.2024 koosolekul. Komisjon nõustus detailplaneeringu kehtestamisega kruntidel pos 5 ja pos 6 ja sedastas, et ülejäänud planeeringualal tuleb detailplaneeringu koostamine lõpetada. Volikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 07.08.2024 koosolekul leiti küsimust arutades, et enne seisukoha võtmist tuleb ära oodata huvitatud isiku vastus. Vallavalitsuse 14.08.2024 istungil arutati ministri seisukohti ja detailplaneeringu koostamise jätkamise küsimust ning arutelu tulemusena otsustati, et detailplaneering tuleb kruntide pos 5 ja pos 6 osas kehtestada ning ülejäänud planeeringualal detailplaneeringu koostamine lõpetada.

Huvitatud isik edastas 02.09.2024 e-kirjaga ettepaneku (registreeritud valla dokumendiregistris 12.09.2024 numbriga 10-10/3971) ja omapoolse kontseptsiooni detailplaneeringu lahenduse muutmiseks ja detailplaneeringu koostamisega jätkamiseks. Huvitatud isik tegi ettepaneku planeerida senisel üksikelanduse alal (detailplaneeringu kohased krundid pos 1–4) kolm ümbritsevasse elamute piirkonda sobivat väikesemahulist väikeettevõtlusele suunatud ärihoonet ja planeeringualaga piirnevate elamukruntide Anijärve tee 10, 12 ja 14 taha ette näha mitmerindeline roheala puhvriks elamute ja planeeritavate ärihoonete vahele, mis toimiks rohekoridorina ka loomadele ja lindudele. Huvitatud isik märkis, et kuna planeeringuala asukohast ja selle väiksusest tulenevalt ei ole maatulundusmaa sihtotstarbele vastavad tegevused nimetatud asukohas võimalikud, ala ümbritsevad ühest küljest väikeelamud ja teisest küljest tootmis- ja laohooned, soovib huvitatud isik oma ettepaneku alusel sisse viia muudatuse ka koostatavasse Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringusse (edaspidi haldusterritooriumi üldplaneering).

Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 02.10.2024 koosolekul protokolliti, et detailplaneering tuleb kehtestada kruntide pos 5 ja pos 6 osas ning ülejäänud osas, st kruntidel pos 1, 2, 3, 4, 7 ja 8 tuleb detailplaneeringu koostamine lõpetada. Detailplaneeringu koostamise jätkamise küsimust ja huvitatud isiku ettepanekuid arutati ka volikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 09.10.2024 koosolekul, komisjon asus seisukohale, et detailplaneering tuleb kruntidel pos 5 ja pos 6 kehtestada ning ülejäänud osas detailplaneeringu koostamine lõpetada.

Komisjonide viidatud seisukohtade alusel korrigeeritud detailplaneering esitati Viimsi Vallavalitsuse 20.12.2024 kirjaga nr 10-10/1517-2 ministrile järelevalvemenetluse jätkamiseks ja heakskiidu andmiseks detailplaneeringu osaliseks kehtestamiseks kruntidel pos 5 ja pos 6. Seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega on alates 01.01.2025 planeeringutele heakskiidu andja Maa- ja Ruumiamet. Lähtudes EhSRS § 11¹ lg 3 ning võttes aluseks PlanS v.r § 23 lg 6, andis Maa- ja Ruumiamet 25.04.2025 kirjaga nr 12-1/25/349-2 heakskiidu Lubja külas, Kallaku ja Serva katastriüksuste detailplaneeringule kruntide pos 5 ja 6 osas.

II Detailplaneeringu osaline kehtestamine

Haldusmenetluse seadus (edaspidi HMS) § 52 lg 1 näeb ette võimaluse kehtestada osahaldusakt ehk vajadusel kehtestada detailplaneering osaliselt. Detailplaneeringu osalisel kehtestamisel

tuleb tagada, et kehtestatav osa oleks iseseisvalt, ilma kehtestamata jäänud detailplaneeringu osata, elluviidav, ning et asjakohaste mõjudega oleks arvestatud.

Käesoleva otsusega kehtestatakse detailplaneering kruntide pos 5 (BT) ja pos 6 (LT) osas.

Krundi pos 5 suurus on 2 995 m² ja krundile on määratud ehitusõigus kahe ärihoone ehitamiseks. Ärihoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 599 m², mis on 20% krundi pindalast. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8,5 m, lubatud on ehitada 2 maapealset korrust. Maa-aluseid korruseid ei ole planeeritud.

Kuivõrd ärikruni ehitusõiguse määramisel on lähtutud üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (edaspidi elamuehituse teemaplaneering,

<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud/>)

üksikelamu planeerimisele ja ehitamisele kehtestatud nõuetest, siis on planeeritud ärihoonete suurus võrreldav üksikelamute suurusega. Seega sobituvad ärihooned oma mahult planeeringuala naabruses asuva elamukvartali hoonestusega ega moonuta väljakujunenud arhitektuurset miljööd. Lisaks piirnevad planeeritava ärikrundiga olemasolevad tootmis- ja ärihooned ja nii on ärihoonete planeeritav asukoht ka ruumiliselt sobiv ning põhjendatud. Kuna ärihoonete mahud on naabruses asuvate olemasolevate ja planeeritud elamute mahtudega sarnased ja ärihooned on planeeritud selleks, et osutada ümbritseva piirkonna elanikkonnale vajalikke teenuseid, siis sobivad need antud miljöösse lisaks ka funktsionaalselt, olles elamurajooni toimimist toetava otstarbega.

Krundi pos 6 suurus on 1150 m² ja krundile on planeeritud avaliku kasutusega tee, mis on naabruses asuva Pärtlepõllu maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud elamukvartali teedevõrgu jätk ja mõeldud juurdepääsuks ärikrundile. Teemaa laius ida-lääne suunalisel lõigul on 15 m, põhja-lõuna suunalisel lõigul 12 m. Tee katendi laius on vallavalitsuse 18.03.2024 väljastatud tehniliste tingimuste TT-1247-1 kohaselt Pärtleheina tee L1 jätkul ida-lääne suunalisel lõigul 6 m, põhja-lõuna suunalisel lõigul 5 m.

Detailplaneeringu kehtestatav osa ühtib valla eesmärkidega elavdada kohalikku ettevõtlust, luua võimalusi kodulähedaste töökohtade tekkeks ja rikastada kohalikku teenusvõrgustikku. Seda põhimõtet toetavad nii uuring „Viimsi valla üldplaneeringu sotsiaal-majanduslik alusuuring“, kui ka koostatav üldplaneering (mõlemad dokumendid on leitavad:

<https://experience.arcgis.com/experience/d6757c53f39948d5991b99e82bbde85c/page/materjali/d/>), millega on planeeringualale määratud osaliselt ettevõtlusala maakasutuse juhtotstarve.

Eelnevast tulenevalt leiab volikogu, et detailplaneeringu osaline kehtestamine on vajalik, et viia ellu Viimsi valla arengustrateegias aastani 2045 (edaspidi arengustrateegia, leitav: <https://www.viimsivald.ee/arengukavad/>) sätestatud eesmärgid. Arengustrateegias on märgitud, et jätkusuutliku elukorralduse tagamiseks tuleb uute töökohtade loomiseks ja teenuste kättesaadavuse parandamiseks toetada huvi rajada teenindus- ja ettevõtluspiirkondi ning taristu arendamisel kaalutakse ja arvestatakse senisest enam ettevõtlust soosiva keskkonna vajadustega. Teadlikult on sihiks võetud ettevõtluse ja vaba aja veetmise võimaluste arendamine, et pärssida nn magala tekkimist.

Detailplaneeringu osalise kehtestamise tulemusena laienevad ettevõtlusega tegelevate elanike võimalused luua ise juurde uusi töökohti, aga ka töökohta otsivate elanike jaoks avarduvad valikuvõimalused leida uutes ärihoonetes endale kodulähedane töökoht. Võidab ka kohalik elanik, kelle jaoks tekib võimalus saada kodulähedast teenust, samas ei lisandu detailplaneeringu

kehtestamisega uusi elamukrunte ega uusi elanikke. Võrreldes avalikule väljapanekule esitatud planeeringulahendusega annab detailplaneeringu osaline kehtestamine võimaluse säilitada senisest suuremas ulatuses looduslikku ala, kuid loob ka võimaluse edaspidiseks kaaluda alale täiendavate ärikruntide planeerimist, mis sobituvad ümbritsevasse keskkonda.

Detailplaneeringu osalise kehtestamisega hõlmatud maa-ala on enam kooskõlas mandriosa üldplaneeringuga, kuivõrd kehtestatav ärikrunt asub tiheasustusalal ning jääb tootmismaa juhtotstarbega alale, mis on laiemalt mõeldud ettevõtluse arendamiseks. Ka haldusterritooriumi üldplaneeringuga planeeritakse seniste maakasutuse juhtotstarvete muutmist ning avalikule väljapanekule esitatud eskiislahenduse järgi on Kallaku ja Serva katastriüksuste piirkonnas määratud osaliselt ettevõtlusala juhtotstarve ja osaliselt väärtusliku avamaastiku ala juhtotstarve.

Detailplaneeringu osalise kehtestamisega täidetakse valla arengueesmärgid. Detailplaneering on läbinud seaduse kohase avaliku menetluse ja detailplaneeringu osaliselt kehtestatav ala on avalikustatud kehtestamiseks esitatud kujul. Kuivõrd detailplaneeringu lahendust ei ole võrreldes avalikule väljapanekule esitatud planeeringulahendusega muudetud, siis arvestades, et detailplaneeringu osalise kehtestamise ala kruntide maakasutus- ja ehitustingimusi on avalikkusele tutvustatud, puudub vajadus detailplaneeringut uuesti avalikustada ja juba tehtud menetlustoiminguid korrata. Detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine on detailplaneeringu osalisel kehtestamisel võimalik ja tagatud.

Detailplaneeringu kehtestatavast alast välja jäävas planeeringuala osas detailplaneeringu koostamine lõpetatakse ja selle ala edasise planeerimise võimalused otsustatakse koostava üldplaneeringuga, kuhu huvitatud isik on esitanud ka omapoolsed ettepanekud.

III Detailplaneeringu koostamise lõpetamine osalisel planeeringualal

PlanS v.r § 10 lg 6² käsitleb detailplaneeringu koostamise lõpetamise alusena halduslepingu täitmata jätmisega seonduvat ning muid detailplaneeringu koostamise lõpetamise aluseid PlanS v.r ei sätesta. Kuivõrd huvitatud isik on 13.06.2019 halduslepingu sõlmimisega kinnitanud, et nõustub kandma detailplaneeringu elluviimisega seotud kulud, siis kohaldatakse käesolevas peatükis käsitletava otsuse vastuvõtmise alusena haldusmenetluse seaduse §-i 43.

Detailplaneeringu koostamine lõpetatakse kruntidel pos 1 (EP), pos 2 (EP), pos 3 (EP), pos 4 (EP), pos 7 (LT) ja pos 8 (LT), millega planeeriti 4 üksikelamukrunti ja 2 teekrunti. Kuna detailplaneeringu algatamisest on möödunud enam kui 18 aastat ja detailplaneeringu menetlus on jäänud väga pikalt venima, siis arvestades ajas toimunud muutusi on vald seisukohal, et täiendavate elamukruntide planeerimine käesoleval ajal ei ole valla ruumilise arengu eesmärkidega enam kooskõlas ja seetõttu tuleb detailplaneeringu koostamine planeeringuala kruntide pos 1–4, 7 ja 8 osas lõpetada.

Valla ruumilise arengu suunad on ajas muutunud ja seda kinnitab ka asjaolu, et vald on algatanud kogu haldusterritooriumi hõlmava üldplaneeringu koostamise. Haldusterritooriumi üldplaneeringu eskiislahenduse seletuskirjas on selgitatud, et valla ruumilise arengu strateegia põhieesmärk on kujundada tasakaalustatud ja jätkusuutlik elukeskkond, mis vastab nii kohalike elanike kui ka ettevõtete vajadustele. Strateegia keskendub neljale võtmevaldkonnale: töökohtade paiknemine, teenuste võrgustikud, asustussüsteemi osad ja hierarhia ning asustussüsteemi seosed.

Haldusterritooriumi üldplaneeringuga analüüsitakse iga piirkonna eripära arvestavaid ruumilisi vajadusi ja valla erinevate piirkondade omavahelisi seoseid ning lähtudes uutest suundumustest valla ruumilise arengu kujundamisel, arvestades seejuures uuemaid käsitusviise ruumilise

planeerimise ja keskkonnahoiu valdkondades tervikuna, määratakse koostatava haldusterritooriumi üldplaneeringuga kaasaegsetele nõuetele vastavad ja tulevikuvajadusi arvestavad maa kasutamise ja ehitustegevuse üldised põhimõtted. Käesoleval juhul on planeeringuala piirkonna ruumilise arengu suunad üldplaneeringu tasandil veel lõplikult otsustamata ja seetõttu ei saa pidada õigeaks teha see otsus etteruttavalt üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Riigikohus (vt RKHKo 3-3-1-87-08, p 22) on selgitanud, et maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste valik tehakse üldplaneeringuga (PlanS § 8 lg 3 p 3). Üldplaneering koostatakse kogu valla või linna territooriumi või selle osade kohta (PlanS § 8 lg 1). Üldplaneeringu menetlemisel on kohalikul omavalitsusel võimalik kogu valla või linna territooriumi silmas pidades otsustada selle üle, milline piirkond sobib elamumaaks, milline tootmiskaaks, milline maatulundusmaaks jne. Detailplaneering koostatakse üldjuhul selleks, et saavutada üldplaneeringuga kavandatu elluviimine. Samas võib detailplaneering PlanS § 9 lg 7 kohaselt põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele (vt ka Riigikohtu halduskolleegiumi 19.04.2007 otsus haldusajand nr 3-3-1-12-07).“

Riigikohus ei ole viidatud seisukohta oma hilisemate lahenditega muutnud. Seega tuleb valla ruumilise arengu kujundamisel võtta eelkõige arvesse muutunud olusid ja tulevikuvajadusi ning luua tasakaalustatud ruumilise arengu alused ja tingimused üldplaneeringuga. Kõrgema astme planeeringud kui ühiskondlikud kokkulepped tagavad avalikke huve ja väärtusi arvestava tasakaalustatud ruumilise lahenduse. Detailplaneeringu koostamise osaline lõpetamine võimaldab vältida juhuslikke ruumiotsuseid ja viia hilisem detailplaneeringu lahendus paremini kooskõlla läbimõeldud ja kaasajastatud ruumikasutuse tingimustega, mis haldusterritooriumi üldplaneeringuga kehtestatakse.

Haldusterritooriumi üldplaneeringu avalikustatud eskiislahenduse järgi on Kallaku ja Serva katastriüksuste piirkonda planeeritud ettevõtlusala ja väärtusliku avamaastiku ala juhtotstarbed. Huvitatud isik on esitanud haldusterritooriumi üldplaneeringusse ka omapoolsed ettepanekud ning taotleb muuhulgas käesoleva otsusega kehtestatavast planeeringualast väljajäävale maa-alale ärimaa ja haljasmaa juhtotstarbe määramist. Kui haldusterritooriumi üldplaneeringus arvestatakse huvitatud isiku ettepanekuid ja üldplaneeringuga laiendatakse ärimaa juhtotstarbe ulatust, siis pärast haldusterritooriumi üldplaneeringu kehtestamist on huvitatud isikul võimalus esitada taotlus üldplaneeringu kohase detailplaneeringu algatamiseks, kui üldplaneering sellise menetlusnõude ette näeb.

HMS § 43 lg 2 sätestab, et juhul, kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata, antakse haldusakti andmata jätmise kohta haldusakt. Õigusselguse huvides on vajalik detailplaneeringu koostamine selles osas lõpetada, millises osas haldusorgan ei pea põhjendatuks detailplaneeringut kehtestada. Volikogu on haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise raames maakasutussuundade väljatöötamisel elanikkonna juurdekasvu vähendamise, rohevõrgustiku sidususe, elurikkuse ja ettevõtluse edendamise eesmärkidele tuginedes jõudnud järeldusele, et planeeringu algatamisel seatud eesmärgi, kavandada planeeringualale üksikelandukrundid, enam kehtestada ei soovita. Sellise planeeringulahenduse elluviimine tulevikus on välistatud. Volikogu on seisukohal, et rohevõrgustiku puhveralale elamukruntide

planeerimiseks ei esine sedavõrd ülekaalukat avalikku huvi, mis põhjendaks mandriosa üldplaneeringu, elamuehituse teemaplaneeringu ja rohevõrgustiku teemaplaneeringu muutmist ning seetõttu on vajalik detailplaneeringu koostamine osalisel planeeringualal lõpetada.

IV Huvitatud isiku arvamus ja vastuväited

HMS § 40 lg 1 kohaselt peab haldusorgan enne haldusakti andmist andma menetlusosalisele võimaluse esitada asja kohta oma arvamus ja vastuväited. Käesoleva haldusakti eelnõu edastati 29.04.2025 huvitatud isikule ning paluti tal anda oma arvamus ja vastuväited eelnõule hiljemalt 13.05.2025.

06.05.2025 laekus huvitatud isiku e-kiri, milles teavitab valda, et on Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõu „Lubja külas, Kallaku ja Serva katastriüksuste detailplaneeringu osaline kehtestamine ja osalisel planeeringualal detailplaneeringu koostamise lõpetamine“ kätte saanud ja nõustub Lubja külas, Kallaku ja Serva katastriüksuste detailplaneeringu osalise kehtestamisega detailplaneeringukohastel kruntidel pos 5 (BT) ja pos 6 (LT) ja lõpetamisega ülejäänu osas.

Selguse huvides pidas huvitatud isik vajalikuks märkida, et detailplaneeringu osalisel kehtestamisel saab 13.06.2019 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1190 täita vaid kehtestatud planeeringu osas. Vald nõustub huvitatud isiku viidatud seisukohaga.

V Kokkuvõte ja haldusakti põhjendused

I Detailplaneering kehtestatakse osalisel planeeringualal käesoleva otsuse peatükis II „Detailplaneeringu osaline kehtestamine“ toodud kaalutlustel ja põhjustel.

PlanS v.r § 24 lg 3 kohaselt kehtestab järelevalve käigus heakskiidetud detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. PlanS v.r § 23 lg 7 kohaselt võib järelevalve teostaja põhjendatud vajaduse korral teha ettepaneku järelevalveks esitatud planeeringu osaliseks kehtestamiseks. Planeeringu osalise kehtestamisega seotud planeeritava maa-ala suuruse muutmist ei loeta planeeringu põhilahenduse muudatuseks planeerimisseaduse tähenduses.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu. Detailplaneeringu osalise kehtestamisega hõlmatud maa-alal muudetakse mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve tootmismaa- ja maatulundusmaast osaliselt teemaaks ning määratakse ärikrundi ehitusõigus kahe ärihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringuga muudetakse rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohaseid puhverala tingimusi osades, millega on teemaplaneeringus sätestatud, et mandriosa üldplaneeringust lahknevat uut maakasutust alale ei lubata ja et uusi suuremahulisi (üle 100 m² ehitusaluse pindalaga – PlanS v.r kohane termin) tootmis- ja äriobjekte ei ehitata, kuigi sisuliselt lubab ka teemaplaneering puhveralasse ehitada lisaks väikeelamutele ka elamupiirkondi teenindavaid väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid, tingimusel, et sellega ei kaasne autoliikluse intensiivistumine ega suurene müratase ja parkimisvajadus.

Vald on detailplaneeringu vastuvõtmise otsusega kinnitanud, et nõustub kahe ärihoone planeerimisega detailplaneeringuga ettenähtud asukohas, kuna peab seda nii ruumiliselt kui ka funktsionaalselt sobivaks. Lisaks käesoleva otsuse peatükis II toodud muudele kaalutlustele sedastab vald, et detailplaneeringu kehtestatava osa lahendus arvestab ajas toimunud muutusi ja on kooskõlas valla arengueesmärkidega. Seda väljendab haldusterritooriumi üldplaneering, mille eskiislahendus on läbinud esimese avaliku väljapaneku.

PlanS v.r § 8 lg 7 kohaselt on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamise aluseks kehtiv üldplaneering. Kehtiva mandriosa üldplaneeringu kohaselt tulnuks detailplaneeringu osalise kehtestamisega hõlmatud alale planeerida tootmishooned, kuid arvestades, et haldusterritooriumi üldplaneeringuga on tehtud ettepanek määrata alale ettevõtlusala juhtotstarve, oleks vastuoluline seda eesmärki detailplaneeringus eirata. Ärihoonete kavandamine elamupiirkonda on ruumiliselt põhjendatud, kuivõrd need avaldavad ümbruskonnale oluliselt vähem negatiivset mõju kui tootmishooned. Seetõttu on igati õigustatud tootmisfunktsiooniga hoonete asemele ärihoonete planeerimine.

Kohtupraktika kohaselt (vt RKHKo 3-3-1-87-13, p 12) ei tule koostamisel olevat üldplaneeringut detailplaneeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti. HMS § 60 lg 1 kohaselt loob õiguslikke tagajärgi ja on täitmiseks kohustuslik ainult kehtiv haldusakt. Samas märkis kohus, et kohalikul omavalitsusel ei ole keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärgi. Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (HMS § 4 lg 2).

Kuna vald on korduvalt teavitanud avalikkust oma kavatsusest vähendada haldusterritooriumi üldplaneeringuga elamumaade osakaalu ning suurendada ettevõtlust toetava maakasutuse ja rohealade osakaalu, on käesoleva otsuse vastuvõtmisel lähtunud nimetatud põhimõttest ning uusi elamukruntide ei kehtestata. Seetõttu arvestab kehtestatav detailplaneering ka 29.07.2019–28.08.2019 toimunud detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute huve, kes olid eelkõige vastu uute elamukruntide planeerimisele rohevõrgustiku puhveralale.

Vald on seisukohal, et käesoleva otsusega on saavutatud tasakaal erinevate huvigruppide vaheliste vastuolude lahendamisel. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi ja vastuväiteid esitanud isikute ootused, et planeeritavale katastriüksusele üldse ei ehitataks, ei ole õiguslikult põhjendatud, kuivõrd detailplaneeringu kehtestatav osa vastab kehtiva üldplaneeringu üldistele põhimõtetele. Lisaks sellele näeb detailplaneering ette kavandatavale krundile kehtivast üldplaneeringust isegi leebema kasutusotstarbe. Kohtupraktika kohaselt ei anna kehtestatud üldplaneering isikule õigust nõuda selle tingimuste muutumatuna säilimist ja igal isikul tuleb arvestada sellega, et teda ümbritsev elukeskkond võib aja jooksul muutuda (vt RKHKo 3-3-1-12-07, p 13).

II Käesoleva otsusega lõpetatakse detailplaneeringu koostamine osalisel planeeringualal, detailplaneeringu kohastel kruntidel pos 1 (EP), pos 2 (EP), pos 3 (EP), pos 4 (EP), pos 7 (LT) ja pos 8 (LT), otsuse peatükis III „Detailplaneeringu koostamise lõpetamine osalisel planeeringualal“ toodud kaalutlustel ja põhjustel.

Kui haldusorgan ei pea põhjendatuks planeeringulahendust kehtestada on õigusselguse huvides mõistlik detailplaneeringu koostamine lõpetada. Kuna PlanS v.r planeerimismenetluse lõpetamise aluseid ei sätestanud, tuleb käesoleval juhul lähtuda HMS § 43 lg 2, mille kohaselt antakse haldusakti andmata jätmise kohta haldusakt.

EhSRS § 1 lg 4 kohaselt tuleb viia enne 2015. aastal kehtima hakanud planeerimisseaduse jõustumist algatatud detailplaneeringute koostamine lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Kallaku ja Serva katastriüksuste detailplaneeringu koostamine on käesoleva otsuse peatükis III toodud põhjustel ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute kohatise tegevusetuse, katastriüksuste omanike vahetuse ja hiljem valla ruumilise arengu eesmärkide muutuse tõttu seni lõpule viimata.

Kuigi huvitatud isiku soov on, et detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kruntideks, määratakse kruntide ehitusõigus ja detailplaneering kehtestatakse kogu algatamise otsusega hõlmatud maa-ala ulatuses, siis detailplaneeringu algatamisest nii pika aja möödumisel tuleb pidada mõistetavaks, et valla ruumilise arengu suunad on võrreldes detailplaneeringu algatamise ajaga oluliselt muutunud ning seetõttu ei saa olla üllatuslik ka valla tänane eesmärk piirata elamuehitust, ja seda ennekõike nendel maa-aladel, mis ei ole üldplaneeringuga elamumaaks ette nähtud. Selleks, et otsustada kogu planeeringuala edaspidised maakasutuse sihtotstarbed, tuleb põhimõttelised ruumilised valikud eelnevalt läbi analüüsida ja otsustada need üldplaneeringuga. Igal isikul, sh huvitatud isikul, on võimalus teha ettepanekuid üldplaneeringusse.

Detailplaneeringu algatamine, detailplaneeringu koostamise kulude kandmine ja detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine ei tekita detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule kaitsvat usaldust, et detailplaneering algatatud kujul ka kehtestatakse. See oleks vastuolus planeerimisdiskretsiooni olemusega ja planeerimismenetlusse avalikkuse kaasamise põhimõttega (vt RKHKo 3-3-1-15-01, p 32).

Detailplaneeringu koostamise lõpetamise otsus ei saa rikkuda ka katastriüksuse omaniku omandiõigust, kuna huvitatud isikul puudub õigustatud ootus detailplaneeringu kehtestamisele. Tulenevalt kohaliku omavalitsuse ulatuslikust diskretsioonist planeerimismenetluses ei saa isik õiguspärase ootuse põhimõttele tuginedes eeldada, et planeerimismenetluse eelmised etapid läbinud detailplaneering ka igal juhul kehtestatakse, kuid tal on õigus nõuda oma subjektiivsete avalike õiguste kaitsmiseks, et haldusorgan kaaluks õiguslikke hüvesid õiglaselt. Samuti on kolleegium rõhutanud, et üldplaneeringut võib detailplaneeringuga muuta vaid erandjuhtudel. Sellises olukorras ei ole huvitatud isiku huvi detailplaneeringu kehtestamise vastu sedavõrd kaalukas kui üldplaneeringuga kooskõlas olevate detailplaneeringute puhul (vt RKHKo 3-3-1-96-13, p 25 ja p 26 ja vt ka RKHKo 3-3-162-02, p 10). Huvitatud isikul ei ole ka alust dikteerida kohalikule omavalitsusele planeeringulahendust (vt RKHKm 3-17-643/15, p 14).

Detailplaneeringu koostamise lõpetamine osalisel planeeringualal evib looduskeskkonnale ja rohevõrgustikule soodsat mõju, sest võimaldab üldplaneeringuga kaaluda rohevõrgustiku alade suuremas ulatuses säilitamist. Rohevõrgustiku kaitset tuleb pidada oluliseks Viimsi valla arengustrateegia eesmärgiks. Rohevõrgustik võimaldab säilitada liigirikkust ja ökosüsteemide toimimist ning soodsatel aladel võimendada olemasolevaid loodusväärtusi. Samuti võimaldab tegeleda kliimamuutuste leevendamisega ja nendega kohanemisega. Detailplaneeringu koostamise lõpetamine osalisel planeeringualal on kantud avaliku huvi eesmärgist täita arengustrateegia eesmäärke. Lähtudes käesolevas otsuses välja toodud põhjendustest, ei näe volikogu kaalukaid põhjendusi rohevõrgustiku puhveralale elamukruntide planeerimiseks.

Kaalukaks ei saa pidada ka huvitatud isiku erahuvi elamuarenduseks, sest maa kasutust sellisel viisil piirasid juba enne kinnistu omandamist kehtinud üldplaneering ning rohevõrgustiku teemaplaneering, mida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ei ole vaidlustanud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse §-st 4, § 5 lõikest 5, § 43 lõikest 2, § 52 lõikest 1, § 53 lõike 1 punktidest 2 ja 4 ning lõike 2 punktist 3, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1, planeerimisseaduse v.r §-st 23 ja § 24 lõikest 3 ning maa- ja planeerimiskomisjoni ja keskkonna- ja heakorrakomisjoni seisukohtadest,

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Kehtestada Lubja külas, Kallaku ja Serva katastriüksuste detailplaneering detailplaneeringukohastel kruntidel pos 5 (BT) ja pos 6 (LT) osas alljärgnevate kõrvaltingimustega:

1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole kehtestatud detailplaneeringuala ulatuses nõuetekohaselt täidetud 13.06.2019 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1190;

1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole kehtestatud detailplaneeringuala ulatuses nõuetekohaselt täidetud 13.06.2019 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1190, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.

2. Jätta kehtestamata ja lõpetada detailplaneeringu koostamine detailplaneeringukohastel kruntidel pos 1 (EP), pos 2 (EP), pos 3 (EP), pos 4 (EP), pos 7 (LT) ja pos 8 (LT).

3. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 13.06.2019 Tallinna notar Liivi Laose notaribüroos huvitatud isikuga PlanS § 131 haldusleping (notari ametitegevuse raamatu registri nr 1190, registreeritud valla notariaallepingute registris numbriga 2-10.2/576), millega leppisid vald ja huvitatud isik kokku, et planeerimisseaduse § 131 sätestatud valla kohustused, mis on seotud planeeringuala kinnistute detailplaneeringu kohaselt väljaehitamisele kuuluvate avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise kohustusega, annab vald huvitatud isikule üle ja huvitatud isik täidab ülevõetud kohustused ning kinnistute detailplaneeringuga kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste rajamisega seotud kohustused viidatud lepingus toodud tingimustel.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees